

# ЖДАТЬ С МАТЕРИКА ПОГОДЫ

**С КОНЦА ФЕВРАЛЯ 2022 ГОДА В КРЫМУ И СЕВАСТОПОЛЕ НАБЛЮДАЕТСЯ СПАД АКТИВНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. СОГЛАСНО ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКЕ, КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК СОКРАТИЛОСЬ КАК НА ПЕРВИЧНОМ, ТАК И НА ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ. САМОЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ СНИЖЕНИЕ ДЕМОНСТРИРУЕТ СЕВАСТОПОЛЬ, ГДЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА ЗАРЕГИСТРИРОВАНО ВСЕГО 269 ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ЧТО НА 67,7% МЕНЬШЕ ПРОШЛОГОДНЕГО ПОКАЗАТЕЛЯ. ПРИМЕЧАТЕЛЬНО, ЧТО НА ФОНЕ ПАДЕНИЯ ОБЪЕМОВ ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТЬ ОЩУТИМО ПОДОРОЖАЛА. В СРЕДНЕМ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПОЛУОСТРОВЕ ВЫРОСЛА НА 30%. ЛЕТОМ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НАЧАЛА ПОСТЕПЕННО СТАБИЛИЗИРОВАТЬСЯ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ ЗАМОРОЗКУ ЦЕН И ОЖИВЛЕНИЕ СПРОСА.** НАТАЛЬЯ РЕШЕТНЯК

**«ГЛОБАЛЬНО ПАНИКИ НЕТ»** В первом полугодии 2022 года число сделок на рынке строящегося и готового жилья на Крымском полуострове заметно сократилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным Росреестра по Республике Крым и Севастополю, предоставленным Guide, спрос на строящееся жилье заметнее всего сократился в Севастополе, где за шесть месяцев зарегистрировано 269 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), что на 67,7% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда было совершено 833 сделки.

Количество зарегистрированных в Севастополе ипотечных сделок с января по июль 2022 года составило 1,8 тыс., что на 35,6% ниже прошлогодних показателей (2,9 тыс. в первом полугодии 2021 года). Спрос на вторичном рынке недвижимости сократился на 20,4%. За отчетный период в Севастополе зарегистрировано 5,1 тыс. прав собственности на основании договоров купли-продажи (6,4 тыс. в прошлом году).

В Республике Крым за первые полгода зарегистрировано 3,1 тыс. договоров ДДУ, что на 5,9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда было зафиксировано 3,3 тыс. сделок на первичном рынке. В то же время выросло количество выданных в Крыму ипотечных кредитов — 12,5 тыс., что на 31,9% выше прошлогодних показателей (9,4 тыс. в первом полугодии 2021 года). Спрос на вторичном рынке недвижимости за шесть месяцев 2022 года снизился на 18,6%. За полгода зарегистрировано 17,8 тыс. прав собственности на основании договоров купли-продажи (за 2021 год — 21,9 тыс.).

Тем не менее генеральный директор консалтинговой компании «IDEM — консультанты по недвижимости» Екатерина Гресс считает, что в 2022 году рынок недвижимости Крыма и Севастополя развивается более интенсивно. «Довольно много проектов заявлено, в том числе весьма масштабных и грандиозных, при этом стоимость квартир и апартаментов продолжает расти. С 1 января в продажу вышло 20 новых проектов. По данным на 1 августа, в экспозиции представлено 74 проекта и 160 корпусов. Общее количество квартир и апартаментов в экспозиции в 2022 году выросло более чем на 142%», — рассказывает госпожа Гресс.

В то же время, сопоставляя данные за июнь 2021 года с июнем 2022 года, Екатерина Гресс отмечает снижение объема продаж на 72%. А анализируя продажи первого и второго кварталов текущего года, фиксирует падение объемов на 59%.

Генеральный директор федерального девелопера «Неометрия» Марина Черненко говорит, что в течение первого полугодия 2022 года ситуация на рынке недвижимости Крыма постоянно менялась: если в марте было зафиксировано заметное увеличение количества сделок, то начиная со второй



половины апреля рынок замедлился на фоне роста ставок по льготной ипотеке и опасений населения относительно своей платежеспособности. В июне—июле 2022 года спрос на недвижимость начал восстанавливаться, чему, по мнению госпожи Черненко, способствовало снижение ипотечных ставок вслед за снижением ключевой. Соответственно, покупатели, которые планировали приобретение жилья, начали возвращаться на рынок. «В настоящий момент ситуация стабилизировалась, субсидированная ипотека также активизирует восстановление спроса», — подытоживает эксперт.

По мнению директора ООО «Ривьера девелопмент» Сергея Асташкина, сейчас на рынке крымской недвижимости «глобально паники нет». Весной, по его словам, рынок отреагировал затишьем на события в Украине и прекращение авиасообщения, но сейчас постепенно восстанавливается.

**ДОРОГО, НО ЖЕЛАЕМО** По данным опрошенных Guide экспертов, стоимость объектов недвижимости на первичном рынке жилья полуострова в первом полугодии 2022 года увеличилась на 30%. «Самый большой рыбок цен был отмечен после февральских событий на фоне некоторой паники покупателей, далее продажи резко упали, снизившись в два раза относительно февраля-марта, что отразилось на ценах, они стабилизировались.

К началу лета средняя стоимость квадратного метра составила в среднем 179 тыс. руб. Значительно все подорожал квадратный метр в комфорт-классе — 22%. Снижение стоимости квадратного метра наблюдается только в классе премиум, данный показатель опустился на 4%», — отмечает Екатерина Гресс.

Эксперт объясняет тенденцию повышения стоимости «квадрата» жилья в Крыму появлением с апреля 2022 года элитного класса жилья, которое ранее отсутствовало на рынке полуострова. Стремительнее всего жилье дорожает в Большой Ялте: в отчетном периоде 2022 года стоимость квадратного метра здесь выросла на 47%; менее всего — в Севастополе — на 9%.

По данным департамента аналитики «Неометрия», наиболее высокая стоимость квадратного метра в строящихся жилых комплексах Крыма отмечается в Ялте и Алуште — 200–250 тыс. руб. Цена за «квадрат» в указанных городах в 2022 году выросла более чем в два раза. В Симферополе средняя стоимость квадратного метра составляет 101,6 тыс. руб. (+10% к прошлому году). На вторичном рынке жилой недвижимости Ялты и Алушты в текущем году стоимость составляет 150–200 тыс. руб. за квадратный метр, в Симферополе — 120 тыс. руб. за «квадрат» (за год данный показатель фактически не изменился).

**ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КРЫМУ ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА ПОЧТИ НЕ ИЗМЕНЯЛИСЬ — СЕЙЧАС НА ПОЛУОСТРОВЕ ВОЗВОДИТСЯ БОЛЕЕ 600 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ**

Оценивая баланс спроса и предложения, Марина Черненко говорит, что профицит предложения, который прослеживался в 2020 году, в последние несколько лет удалось решить в основном за счет жителей материковой части России. «Если говорить о южном побережье Крыма, то рынок строящегося жилья здесь достаточно сбалансирован с точки зрения спроса и предложения, особенно это касается среднего ценового сегмента, где конкуренция и платежеспособный спрос находятся на высоком уровне», — считает госпожа Черненко.

По данным Екатерины Гресс, в первом квартале 2022 года ежемесячно реализовывалось от 7% (в январе) до 8% (в марте) находящихся в экспозиции лотов. Однако на фоне уверенного роста рыночного предложения и цены квадратного метра данный показатель имеет неуклонную тенденцию к снижению: 4% от объема экспозиции в апреле, 3% от объема экспозиции в мае. Лидерами по количеству реализованных квартир и апартаментов за первое полугодие 2022 года являются: Симферополь (34% всех продаж на рынке), Большая Евпатория, включая город Саки (25% всех продаж), и Большая Ялта (20% от всего объема продаж).